

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 31.08.2017
Sak: 126/17

Tittel: **Saksprotokoll - Detaljregulering av Lagmann Lindboes vei 24, r20150040, sluttbehandling**

Resultat:
Arkivsak: 15/20912

VEDTAK:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lagmann Lindboes vei 24, r20150040, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult /Solem:arkitektur senest datert 19.6.2017 med bestemmelser senest datert 19.6.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.6.2017

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Saksframlegg

Detaljregulering av Lagmann Lindboes vei 24, r20150040, sluttbehandling

Arkivsaksnr.: 15/20912

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Lagmann Lindboes vei 24, r20150040, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult /Solem:arkitektur senest datert 19.6.2017 med bestemmelser senest datert 19.6.2017 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 19.6.2017

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Saken gjelder

Reguleringsplanforslag utarbeidet av Norconsult AS som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Lagmann Lindboes vei ASS v/Atle Tvinnereim. Kommunen mottok komplett planforslag 18.11.2016. Reguleringsplanforslaget er utfyllende beskrevet i den vedlagte planbeskrivelsen.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med økt utnyttelse i et etablert boligområde i Lagmann Lindboes vei 24, med inntil 20 boliger.



Trondheim kommune

Tidligere vedtak og planpremisser

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel 2012 – 2024. Arealet er avsatt til boligbebyggelse og grøntstruktur. Gjeldende reguleringsplan er r0547.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsplan gjennom økt arealutnytting og endret takvinkel. Ca. 314 m² av arealet avsatt til grøntstruktur foreslås regulert til samferdselsareal (utvidelse av fortau).

Et forslag til reguleringsplan for det samme området ble behandlet i bygningsrådet 28.6.2016.

Der ble følgende vedtak fattet:

Bygningsrådet sender saken tilbake og ber rådmannen gå i dialog med utbygger om en endring av reguleringsplanen basert på følgende føringer:

Bygningene på tomta skal plasseres ut mot Lagmann Lindboes veg, blokkbebyggelse på indre del av tomta er i utgangspunkt ikke ønskelig.

Det foreliggende planforslaget tar utgangspunkt i dette vedtaket.

Bygningsrådet vedtok i sak 13/17 i møte 31.1.2017, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

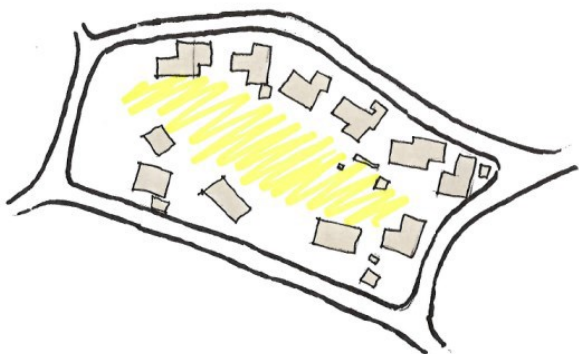
Planområdet

Planområdet, 3,8 daa, ligger 3 km sørvest for Trondheim sentrum, 0,5 km sørvest for Byåsen butikkssenter og 100 meter fra Bymarka, i et kvartal der terrenget heller slakt mot øst.



Vestsiden av kvartalet, som ligger 5 meter høyere enn østsiden, består av 6 tomter på ca. 1 daa bebygd med eneboliger i 1-2 etasjer. På østsiden av kvartalet, mot Lagmann Lindboes vei, er det tre store tomter på mellom 2,2 og 3,8 daa, og mot nordøst en tomt på 1,5 daa. Bebyggelsen på disse fire tomtene er også i 1-2 etasjer. Planområdet er på den største tomten i kvartalet.

Trondheim kommune



Området har god nærhet til friluftsområder med blant annet skiløype 150 meter unna, kort avstand til busstrasé og til lokalsenter med butikker og andre sentrumsfunksjoner. Skolen er ca. 700 meter fra utbyggingsområdet og det er flere barnehager i nærheten.

Dagens situasjon

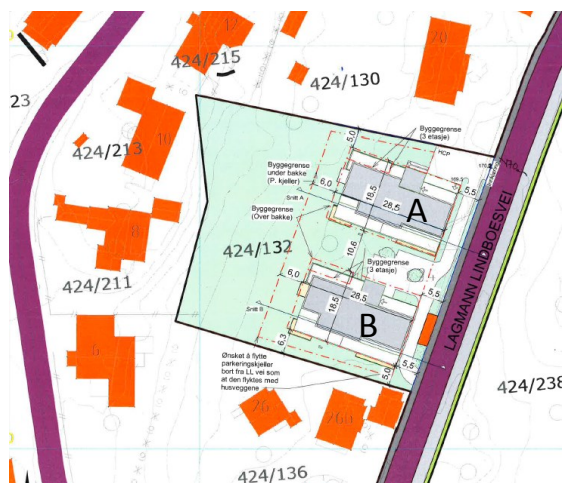
Beskrivelse av planen

Tiltaket er det første fortetningsprosjektet av noe størrelse i kvartalet. Det fremmes forslag for bygging av to lavblokker med til sammen mellom 16 og 20 boenheter. Det gir en boligtetthet på 4,2 – 5,3 boenheter/daa. Byggene planlegges i den lavere del av tomten og kan derfor være høyere enn nabobebyggelsen i vest. Blokkene er planlagt med 1 035 m² BRA hver. Bebygd areal for hver enkelt lavblokk er 390 m², og sammen med terrengparkering vil bebygd areal utgjøre 850 m².

Adkomst er fra Lagmann Lindboes vei for bil er nord på tomten og for gående i det åpne rommet mellom blokkene som også gir adkomst til oppholdsarealet innenfor.

Parkering og boder legges i kjeller under bebyggelsen, og det settes av areal for inntil fem parkeringsplasser på terreng.

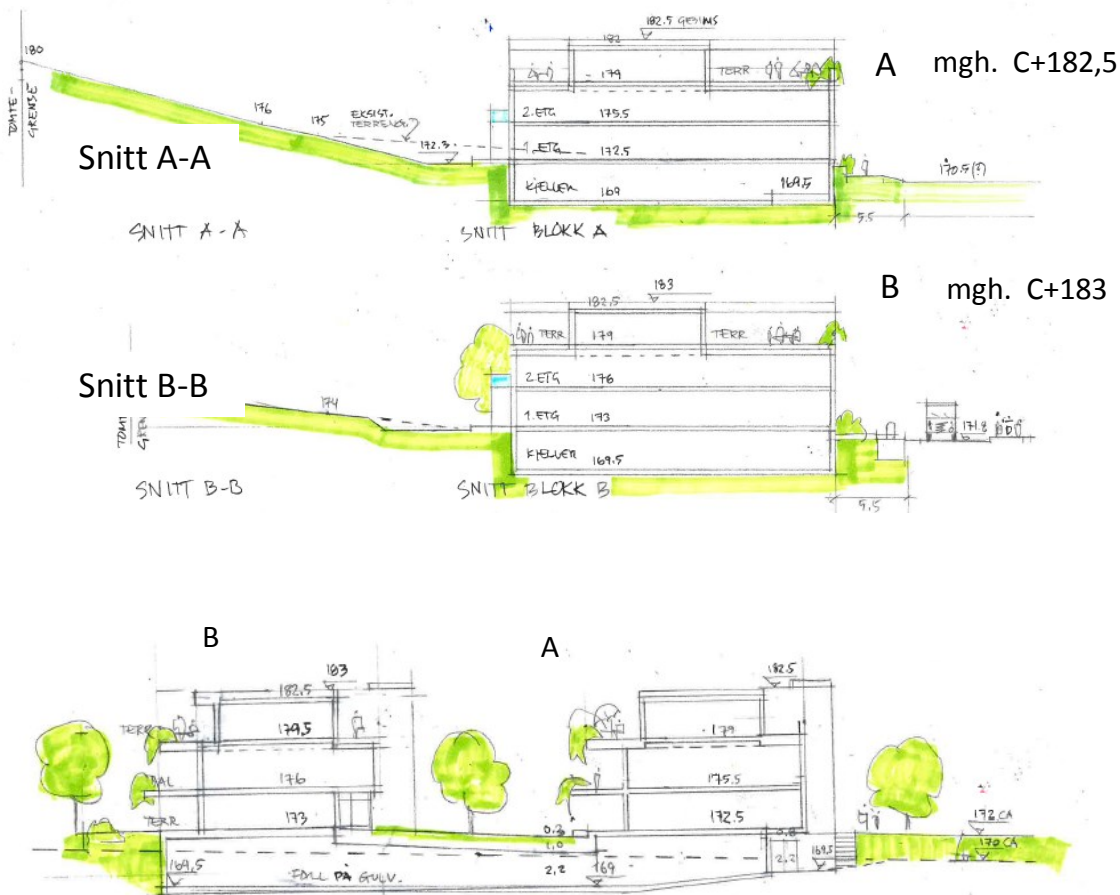
Ved etablering av boligene skal det også anlegges 3 m bredt fortau på motsatt side av Lagmann Lindboes vei ut mot grøntarealet i øst.



Situasjonsplan



Prinsippskisse av P-kjeller



Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring.

Virkninger

Foreslått bebyggelse vil ikke være tilpasset omkringliggende strukturer mellom Lagmann Lindboes vei og Øvre Sverresborg. Ny bebyggelse vil bli høyere og mer synlig enn dagens småskala bebyggelse i samme kvartal. Langs Lagmann Lindboes vei vil den nye bebyggelsen ha tre etasjer, med underliggende parkeringskjeller. Den øverste etasjen skal bare være 75 % av den underliggende.

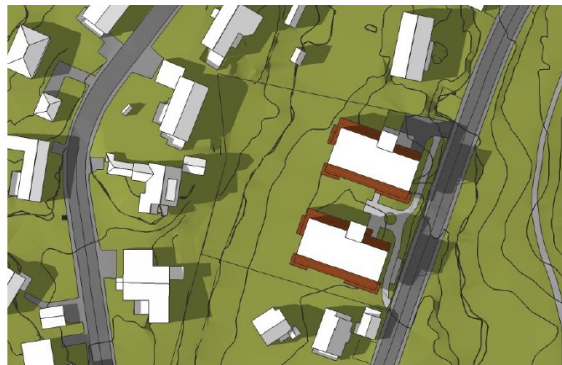
Med inntil 20 nye boenheter økes antall boenheter i kvartalet fra ca. 10 til 30. Antall bilturer vil øke med ca 60 ÅDT, og vil ikke føre til vesentlig økt trafikkstøy. Avstanden til god bussforbindelse ved Byåsen butikkssenter er ca. 400m.

Trondheim kommune

Sol- og skygge



23.3.kl. 1500



21.6. kl. 1800

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Fortetting i eksisterende utbygde områder vil bidra til en mer bærekraftig byutvikling dersom det gjøres på en måte som ikke forringer eksisterende bokvalitet og bygger opp om bærekraftig transport. Utbyggingen vil før til litt økt trafikkstøy.

Vurdering

Planforslagets utforming og kvalitet

Den foreliggende løsningen er i tråd med føringene i det nevnte vedtaket. Den representerer fortsatt en vesentlig endring av den eksisterende situasjonen, men tar behørig hensyn til det førende overordnede hensynet om å bevare det indre åpne rommet i kvartalet samtidig som det gjennomføres en vesentlig fortetting.

Prosjektets formspråk står i kontrast til bygningstypologien i de omkringliggende omgivelser. Det viser en gjennomført moderne arkitektur med høy kvalitet, som vil kunne tilføre området nye positive verdier.

Avveining av konsekvenser

Utgangspunktet er et kvartal og et bygningsmiljø med hovedsakelig eneboliger i randen av tettbebyggelsen rundt Trondheim mot Bymarka. En klassisk situasjon hvor tettbebyggelsen avtrappes og er lav med en myk overgang i møte med naturen.

Planforslaget balanserer hensyn til fortetting mot hensyn til avtrapping mot marka. En kan se for seg en videre utvikling der fortetting i hovedsak skjer mot Langmann Lindboes vei, mens bebyggelsen vest i kvartalet kun gjennomgår mindre endringer (som vist i figuren).



Trondheim kommune



Antall boenheter i kvartalet øker fra 10 til 30 og medfører flere kjøretøy i Lagmann Lindboes vei. Dette er en vei som i dag ikke er godt tilrettelagt for fotgjengertrafikk. Veien er skolevei.

I planforslaget er det lagt til rette for en etablering av et bredere og bedre fortau enn det som er der i dag i en lengde på ca. 182 m.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen medfører ingen gjennomføringsmessige kostnader for Trondheim kommune.

I planen var det opprinnelig lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene om at fortau i hele strekningen på 182 m. skulle opparbeides. Dette er imidlertid redusert til krav om opparbeidelse av fortau i lengden som tilsvarer planområdet som utgjør ca. 62 m. Det vil være hensiktsmessig om fortau gjennomføres i hele strekningen på en gang. Da må kommunen eventuelt ta denne kostnaden.

Kommunen vil få vedlikeholdskostnader av tiltaket med nytt fortau.

Medvirkningsprosess

Medvirkningsprosessen har vært ihht. prosedyrene fastsatt av Trondheim kommune.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 16.6.2015 med byplankontoret i Trondheim kommune. Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert 10.7.2015. Berørte naboer og offentlige organ ble informert gjennom brev og e-post datert 8.7.2015. Informasjon om planarbeidet har ligget ute på www.solemarkitektur.no fra 8.7.2015. Frist for innspill ble først satt til 12.8.2015.

Fylkesmannen mener at tettheten på eiendommen bør økes i tråd med bestemmelsen om 6 b/daa på areal over 1,5 daa, men stiller ingen vilkår for egengodkjenning.

Tetthetsbetraktningene er tatt med i vurderingen, men hensynet som rådmannen og bygningsrådet la til grunn for avvisning av det første forslaget med å unngå gjenbygging av det indre kvartalet, er tillagt avgjørende vekt og tettheten er ikke endret.

Merknadene fra naboer går alle på at forslaget er for stort i omfang og i høyde og at byggeprosjektet ville få negative følger for bomiljøet.

Etter offentlig ettersyn er hele prosjektet senket 0,5 meter. Byggegrensen er også trukket lenger fra nabogrensen og fra Lagmann Lindboes vei.



Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Prosjektet er totalt sett bedre tilpasset situasjonen etter offentlig ettersyn. Det åpne arealet inne i kvartalet er beholdt. Prosjektet imøtekommer retningslinjene kommunen setter for en hensynsfull, men nødvendig fortetting for å imøtekomme byens vekst og utvikling.

Rådmannen i Trondheim, 26.6.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Pål Guthorm Kavli
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

- Vedlegg 1: Planbeskrivelse
- Vedlegg 2: Reguleringskart over grunnen
- Vedlegg 3: Reguleringskart under grunnen
- Vedlegg 4: Reguleringsbestemmelser
- Vedlegg 5: Situasjonsplan
- Vedlegg 6: Sol- skygge diagram

Kun beslutningsrelevante dokument legges ved